PATVIRTINTA:
Valstybės įmonės Turto banko generalinio direktoriaus 2023 m. gegužės 29 d. įsakymu Nr. 130

PAKEISTA:
Valstybės įmonės Turto banko generalinio direktoriaus 2024 m. kovo ___ d. įsakymu Nr. ___

# VALSTYBĖS ĮMONĖS TURTO BANKO PATIKĖJIMO TEISE VALDOMŲ PASTATŲ (PATALPŲ) BENDRO NAUDOJIMO PATALPŲ PRISKYRIMO PAGRINDINĖMS PATALPOMS IR IŠLAIKYMO SĄNAUDŲ APSKAIČIAVIMO BEI PASKIRSTYMO PASTATŲ (PATALPŲ) NAUDOTOJAMS, APRAŠAS

## I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Valstybės įmonės Turto banko patikėjimo teise valdomų pastatų (patalpų) bendro naudojimo patalpų priskyrimo pagrindinėms patalpoms ir išlaikymo sąnaudų apskaičiavimo bei paskirstymo pastatų (patalpų) naudotojams, aprašas (toliau – Aprašas) nustato valstybės įmonės Turto banko (toliau – Turto bankas) patikėjimo teise valdomų pastatų (patalpų) bendro naudojimo patalpų dalies priskyrimo pastatų (patalpų) pagrindinėms patalpoms tvarką bei faktinių mokesčių už vandenį, energiją, patalpų eksploatavimą, komunalinių ir kitų paslaugų bei su naudojamomis patalpomis susijusių mokesčių (rinkliavų) paskirstymą.

2. Bendro naudojimo patalpų priskyrimo pagrindinėms patalpoms tvarka yra skirta Turto banko patikėjimo teise valdomų pastatų (patalpų) naudotojų, kurie pastatais (patalpomis) naudojasi pagal panaudos ar nuomos sutartis, valdomiems plotams, Turto banko poreikiams naudojamiems plotams ir (ar) laisvų patalpų plotams apskaičiuoti.

3. Apraše ir jo priede pateikiama sąnaudų paskirstymo tvarka taikoma Turto banko patikėjimo teise valdomų pastatų (patalpų) naudotojams, kurie tiesiogiai nesudaro sutarčių su paslaugų teikėjais (arba sudaro tik kai kurias sutartis, pvz., dėl patalpų valymo), o už suteiktas paslaugas atsiskaito pagal Turto banko pateiktas sąskaitas.

4. Apraše ir jo priede vartojamos sąvokos:

4.1. **Naudotojai** – panaudos gavėjai, nuomininkai ir/ar Turto bankas, kuriam tenka patalpų dalis, neperduota naudotis pagal panaudos ir/ar nuomos sutartis (toliau – Sutartis).

4.2. **Pagrindinės patalpos** – Naudotojo veiklai vykdyti perduotos arba tokiai veiklai vykdyti skirtos perduotinos patalpos (pvz., kabinetai, salės, archyvo patalpos, pagalbinės patalpos ir pan.).

4.3. **Patalpų pagrindinis plotas** – Naudotojo veiklai vykdyti perduotų arba tokiai veiklai vykdyti skirtų perduotinų pastato pagrindinių patalpų plotų suma.

4.4. **Bendro naudojimo patalpos** – pastato patalpos, skirtos naudotis visiems arba keliems (vienam) to paties pastato Naudotojams (pvz., koridoriai, laiptų aikštelės, vestibiuliai, tualetai, prausyklos ir pan.).

4.5. **Bendro naudojimo patalpų plotas** – pastato bendro naudojimo patalpų plotų suma.

4.6. **Laisvos patalpos** – pagrindinės patalpos ir joms priskirta bendro naudojimo patalpų dalis, neperduotos naudotis pagal Sutartis ir nenaudojamos Turto banko poreikiams.

4.7. **Laisvų patalpų plotas** – pastato laisvų patalpų plotų suma.

4.9. **Nenuomotinos patalpos** – pastato techninės patalpos, kurios (įskaitant jose esančią įrangą) skirtos viso pastato reikmėms tenkinti (elektros skydinės, transformatorinės, ventiliatorinės,

vandentiekio patalpos, šiluminiai mazgai, kitos techninės patalpos ir pan.) ir/arba patalpos, kurios dėl savo fizinės būklės negali būti perduotos Naudotojams jų veiklai vykdyti.

4.10. **Nenuomotinas plotas** – pastato nenuomotinų patalpų ploto suma.

4.11. **Nuomotinas plotas** – Turto banko pastato valdomo ploto ir nenuomotino ploto skirtumas.

4.12. **Išnuomotas plotas** – Naudotojams perduotų patalpų (pagrindinių ir/ar joms priskirtų bendro naudojimo patalpų dalies) plotas.

5. Vadovaudamasis šiuo Aprašu, Turto bankas Naudotojams kiekvieną mėnesį pateikia PVM sąskaitą faktūrą už per praeitą mėnesį suteiktas paslaugas. Kartu su PVM sąskaita faktūra Turto bankas Naudotojams pateikia suteiktų paslaugų detalizaciją.

6. Turto bankas PVM sąskaitą faktūrą už per praeitą mėnesį suteiktas paslaugas Naudotojams pateikia ne vėliau kaip iki einamojo mėnesio 20 dienos, išskyrus atvejus, kai atitinkamos sutarties su Naudotoju sąlygos nustato kitaip.

## II. BENDRO NAUDOJIMO PATALPŲ DALIES PRISKYRIMAS PAGRINDINĖMS PATALPOMS

7. Pastato (patalpų) bendro naudojimo patalpų plotas pagrindinėms patalpoms priskiriamas laikantis bendro principo – bendro naudojimo patalpų plotą proporcingai priskiriant pagrindinių patalpų plotui.

8. Bendro naudojimo patalpų ploto paskirstymo taisyklė, nurodyta šio Aprašo 7 punkte, gali būti netaikoma tuo atveju, kai pastate (patalpose) yra patalpų, kurios gali būti suformuotos kaip atskiras turtinis vienetas (pvz. fligeliai ar priestatai, turintys atskirą įėjimą, kavinių, valgyklų ar garažų patalpos, slėptuvės ir pan.). Tokiais atvejais pastato (patalpų) bendro naudojimo patalpos šioms patalpoms gali būti nepriskiriamos.

## III. PASTATŲ IŠLAIKYMO SĄNAUDŲ PASKIRSTYMAS

9. Pastato (patalpų) išlaikymo sąnaudos paskirstomos Naudotojams vadovaujantis principais, kurie yra nurodyti šio aprašo priede (pridedama).

Valstybės įmonės Turto banko patikėjimo teise valdomų pastatų (patalpų) bendro naudojimo patalpų priskyrimo pagrindinėms patalpoms ir išlaikymo sąnaudų apskaičiavimo bei paskirstymo pastatų (patalpų) naudotojams, aprašo priedas

## PASTATO (PATALPŲ) IŠLAIKYMO SĄNAUDŲ PASKIRSTYMO PASTATO (PATALPŲ) NAUDOTOJAMS PRINCIPAI

| **Eil. Nr.** | **Paslaugos pavadinimas** | | **Sąnaudų priskyrimas išnuomotoms patalpoms** | | **Sąnaudų priskyrimas laisvoms patalpoms** | **Sąnaudų priskyrimas nenuomotinoms patalpoms** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | **Sąnaudų priskyrimas išnuomotoms pagrindinėms patalpoms** | **Sąnaudų priskyrimas išnuomotoms bendro naudojimo patalpoms (toliau – BNP)** | | |
| 1. | **Šilumos energijos tiekimas** | **Jei naudotojai neturi atskirų apskaitos prietaisų** | Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato nuomotino pagrindinio ploto santykiui | Proporcingai naudotojui priskirto BNP ploto ir viso pastato BNP ploto santykiui | Turto banko sąnaudos | Neskaičiuojama |
| | | **Jei naudotojai turi atskirus apskaitos prietaisus** | Naudotojui, turinčiam kontrolinį skaitiklį - pagal išnuomotoms pagrindinėms patalpoms ar jų daliai įrengto kontrolinio skaitiklio rodmenis, likusiems naudotojams proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato nuomotino pagrindinio ploto (be naudotojo, turinčio kontrolinį skaitiklį, ploto) santykiui | Proporcingai naudotojui priskirto BNP ploto ir viso pastato BNP ploto santykiui | Turto banko sąnaudos | Neskaičiuojama |
| 2. | **Elektros energijos tiekimas, perdavimas bei galios dedamoji** | **Jei pastate nėra kontrolinių skaitiklių** | Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato išnuomoto pagrindinio ploto santykiui | Proporcingai naudotojui priskirto BNP ploto ir viso pastato BNP ploto santykiui | Neskaičiuojama | Neskaičiuojama |
| | | **Jei pastate yra įrengti kontroliniai skaitikliai ir naudotojai, turintys kontrolinius el. skaitiklius, naudojasi bendro naudojimo patalpomis** | Naudotojui, turinčiam kontrolinį skaitiklį - pagal išnuomotoms pagrindinėms patalpoms ar jų daliai įrengto kontrolinio skaitiklio rodmenis. Likusiems naudotojams - proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato išnuomoto pagrindinio ploto (be naudotojo, turinčio kontrolinį skaitiklį, ploto) santykiui | Proporcingai naudotojui priskirto BNP ploto ir viso pastato BNP ploto santykiui | Neskaičiuojama | Neskaičiuojama |

| Eil. Nr. | Paslaugos pavadinimas | | Sąnaudų priskyrimas išnuomotoms patalpoms | | Sąnaudų priskyrimas laisvoms patalpoms | Sąnaudų priskyrimas nenuomotinoms patalpoms |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | **Sąnaudų priskyrimas išnuomotoms pagrindinėms patalpoms** | **Sąnaudų priskyrimas išnuomotoms bendro naudojimo patalpoms (toliau – BNP)** | | |
| | | **Jei pastate yra įrengti kontroliniai skaitikliai ir naudotojai, turintys kontrolinius el. skaitiklius, nesinaudoja bendro naudojimo patalpomis** | Naudotojui, turinčiam kontrolinį skaitiklį - pagal išnuomotoms pagrindinėms patalpoms ar jų daliai įrengto kontrolinio skaitiklio rodmenis. Likusiems naudotojams - proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato išnuomoto pagrindinio ploto (be naudotojo, turinčio kontrolinį skaitiklį, ploto) santykiui | Naudotojui, turinčiam kontrolinį skaitiklį, elektros tiekimo sąnaudos už BNP neskaičiuojamos. Likusiems naudotojams - proporcingai naudotojui priskirto BNP ploto ir viso pastato BNP ploto santykiui | Neskaičiuojama | Neskaičiuojama |
| 3. | **Vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas** | **Jei pastate nėra kontrolinių skaitiklių** | Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato išnuomoto pagrindinio ploto santykiui | Neskaičiuojama | Neskaičiuojama | Neskaičiuojama |
| | | **Jei pastate yra įrengti kontroliniai skaitikliai** | Naudotojui, turinčiam kontrolinį skaitiklį - pagal išnuomotoms pagrindinėms patalpoms ar jų daliai įrengto kontrolinio skaitiklio rodmenis. Likusiems naudotojams - proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato išnuomoto pagrindinio ploto (be naudotojo, turinčio kontrolinį skaitiklį, ploto) santykiui | Neskaičiuojama | Neskaičiuojama | Neskaičiuojama |
| 4. | **Paviršinių nuotekų (lietaus nuotekų) tvarkymas** | **Paviršinių nuotekų (lietaus nuotekų) tvarkymas** | Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato nuomotino pagrindinio ploto santykiui | Neskaičiuojama | Turto banko sąnaudos | Neskaičiuojama |
| 5. | **Lifto techninė priežiūra, remontas** | **Lifto techninė priežiūra, remontas** | Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato nuomotino pagrindinio ploto santykiui | Neskaičiuojama | Turto banko sąnaudos | Neskaičiuojama |
| 6. | **Pastato administravimo ir eksploatavimo paslaugos (elektros, šilumos ūkio, vandens ir kanalizacijos, priešgaisrinių sistemų, statinio techninė priežiūra)** | **Pastato administravimo ir eksploatavimo paslaugos (elektros, šilumos ūkio, vandens ir kanalizacijos, priešgaisrinių sistemų, statinio techninė priežiūra)** | Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato nuomotino pagrindinio ploto santykiui | Neskaičiuojama | Turto banko sąnaudos | Neskaičiuojama |

| Eil. Nr. | Paslaugos pavadinimas | | Sąnaudų priskyrimas išnuomotoms patalpoms | | Sąnaudų priskyrimas laisvoms patalpoms | Sąnaudų priskyrimas nenuomotinoms patalpoms |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | **Sąnaudų priskyrimas išnuomotoms pagrindinėms patalpoms** | **Sąnaudų priskyrimas išnuomotoms bendro naudojimo patalpoms (toliau – BNP)** | | |
| 7. | **Apsauga** | **Techninė** | Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato nuomotino pagrindinio ploto santykiui | Neskaičiuojama | Turto banko sąnaudos | Neskaičiuojama |
| | | **Fizinė** | Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato išnuomoto pagrindinio ploto santykiui | Neskaičiuojama | Neskaičiuojama | Neskaičiuojama |
| 8. | **Patalpų valymas** | **Jei valymo paslaugos teikiamos visoms pastato pagrindinėms nuomojamoms patalpoms** | Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato išnuomoto pagrindinio ploto santykiui | Proporcingai naudotojui priskirto BNP ploto ir viso pastato nuomojamo BNP ploto santykiui | Neskaičiuojama | Neskaičiuojama |
| | | **Jei daliai pastato pagrindinių nuomojamų patalpų valymo paslaugos neteikiamos (naudotojai patalpas valosi patys).** | Naudotojui, kuris pagrindinį išnuomotą plotą valosi pats - sąnaudos neskaičiuojamos. Likusiems naudotojams - proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato išnuomoto pagrindinio ploto (be savarankiškai valomų patalpų ploto) santykiui | Proporcingai naudotojui priskirto BNP ploto ir viso pastato išnuomoto BNP ploto santykiui | Neskaičiuojama | Neskaičiuojama |
| 9. | **Teritorijos tvarkymas** | **Šaltuoju laikotarpiu** | Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato išnuomoto pagrindinio ploto santykiui | Neskaičiuojama | Neskaičiuojama | Neskaičiuojama |
| | | **Šiltuoju laikotarpiu** | Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato nuomotino pagrindinio ploto santykiui | Neskaičiuojama | Turto banko sąnaudos | Neskaičiuojama |
| 10. | **Komunalinių atliekų tvarkymas** | **Pastovioji atliekų tvarkymo dalis** | Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato nuomotino pagrindinio ploto santykiui | Neskaičiuojama | Turto banko sąnaudos | Neskaičiuojama |
| | | **Kintamoji atliekų tvarkymo dalis** | Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato išnuomoto pagrindinio ploto santykiui | Neskaičiuojama | Neskaičiuojama | Neskaičiuojama |
| 11. | **Remontas** | **Remontas** | Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato nuomotino pagrindinio ploto santykiui | Neskaičiuojama | Turto banko sąnaudos | Neskaičiuojama |

| Eil. Nr. | Paslaugos pavadinimas | | Sąnaudų priskyrimas išnuomotoms patalpoms | | Sąnaudų priskyrimas laisvoms patalpoms | Sąnaudų priskyrimas nenuomotinoms patalpoms |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | **Sąnaudų priskyrimas išnuomotoms pagrindinėms patalpoms** | **Sąnaudų priskyrimas išnuomotoms bendro naudojimo patalpoms (toliau – BNP)** | | |
| | | **Smulkūs remonto darbai, atliekami bendro naudojimo patalpose (el. lempučių keitimas, san. mazgų, durų remontas)** | Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato išnuomoto pagrindinio ploto santykiui | Neskaičiuojama | Neskaičiuojama | Neskaičiuojama |
| | | **Einamieji remonto darbai konkretaus naudotojo patalpose** | Pagrindiniam naudotojui išnuomotam plotui | Neskaičiuojama | Neskaičiuojama | Neskaičiuojama |
| 12. | **Patalpų draudimas** | **Patalpų draudimas** | Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir viso pastato nuomotino pagrindinio ploto santykiui | Neskaičiuojama | Turto banko sąnaudos | Neskaičiuojama |
| 13 | **Daugiabučių administratorių teikiamos paslaugos** | **Kai patalpose nėra įrengtų atskirų apskaitos prietaisų** | Proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir nuomotino pagrindinio ploto santykiui. | Neskaičiuojama | Turto banko sąnaudos | Neskaičiuojama |
| | | **Kai patalpose yra įrengti atskiri apskaitos prietaisai** | Naudotojui, turinčiam kontrolinį skaitiklį - pagal išnuomotoms patalpoms ar jų daliai įrengto kontrolinio skaitiklio rodmenis. | Proporcingai naudotojui priskirto BNP ploto ir viso BNP ploto santykiui | Neskaičiuojama | Neskaičiuojama |
| | | | Paslaugos be apskaitos prietaisų apskaičiuojamos proporcingai naudotojui išnuomoto pagrindinio ploto ir nuomotino pagrindinio ploto santykiui. | Neskaičiuojama | Turto banko sąnaudos | |

Pastaba: Jeigu Turto bankas gauna bei apskaito sąskaitas už pastatuose esančių bendraturčių valdomas patalpas, šios taisyklės taikomos apskaičiuojant atitinkamų sąnaudų paskirstymą ir pastato (patalpų) bendraturčiams. Tokiu atveju atsižvelgiama į bendraturčių nuosavybės teise valdomą dalį bendrojoje dalinėje nuosavybėje (kai kontroliniai skaitikliai nėra įrengti) arba į atitinkamų kontrolinių skaitiklių, įrengtų bendraturčių faktiškai valdomose ir naudojamose patalpose, parodymus.